

**UCHWAŁA NR LXI/583/2023
RADY GMINY WIELISZEW**

z dnia 22 czerwca 2023 r.

**w sprawie zasad przeprowadzania naboru wniosków o zawarcie umowy najmu lokali mieszkalnych,
w tym określenia dodatkowych kryteriów pierwszeństwa, zasad przeprowadzania oceny punktowej dla
kryteriów pierwszeństwa oraz dodatkowych kryteriów pierwszeństwa i wysokości kaucji
zabezpieczającej w ramach inwestycji realizowanej przez Społeczną Inicjatywę Mieszkańców KZN
Mazowsze Centrum Sp. z o.o.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 i 572) oraz art. 8 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania (Dz. U. z 2021 r. poz. 2158 z późn. zm.) Rada Gminy Wieliszew uchwala, co następuje:

§ 1. Postanowienia ogólne.

1. Uchwała określa zasady przeprowadzania naboru wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego, w tym dodatkowe kryteria pierwszeństwa, zasady przeprowadzenia oceny punktowej dla kryterium pierwszeństwa oraz dodatkowych kryteriów pierwszeństwa, budowanego na działkach nr 44/147, 44/157 obręb Wieliszew PGR w Gminie Wieliszew, w ramach inwestycji realizowanej przez Społeczną Inicjatywę Mieszkańców KZN Mazowsze Centrum spółka z o.o. z siedzibą w Wieliszewie.

2. Zasady przeprowadzania naboru wniosków o zawarcie umowy najmu lokali mieszkalnych, w tym określenia dodatkowych kryteriów pierwszeństwa, zasad przeprowadzania oceny punktowej dla kryteriów pierwszeństwa oraz dodatkowych kryteriów pierwszeństwa, maksymalnej wysokości miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego, a także maksymalnej wysokości kaucji zabezpieczającej i wysokości partycypacji w ramach inwestycji realizowanej przez społeczną inicjatywę mieszkaniową KZN Mazowsze Centrum sp. z o.o. określa załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Ustalenie praw do zawarcia umowy najmu.

1. Osoby ubiegające się o najem lokalu mieszkalnego składają wnioski wraz z niezbędnymi załącznikami, zgodnie z niniejszą uchwałą.

2. Kryteria pierwszeństwa oraz dodatkowe kryteria pierwszeństwa przy przeprowadzeniu naboru wniosków o zawarcie umowy najmu określa załącznik do niniejszej uchwały.

§ 3. Postanowienia końcowe.

1. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wieliszew.

2. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia.

Przewodniczący Rady Gminy
Wieliszew

Marcin Fabisiak

Zasady przeprowadzania naboru wniosków o zawarcie umowy najmu lokali mieszkalnych, w tym określenia dodatkowych kryteriów pierwszeństwa, zasad przeprowadzania oceny punktowej dla kryteriów pierwszeństwa oraz dodatkowych kryteriów pierwszeństwa wysokości kaucji zabezpieczającej w ramach inwestycji realizowanej przez społeczną inicjatywę mieszkaniową KZN Mazowsze Centrum Sp. z o.o.

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

§ 1. 1. Ustala się zasady przeprowadzania naboru wniosków o zawarcie umowy najmu lokali mieszkalnych, w tym dodatkowe kryteria pierwszeństwa, zasady przeprowadzania oceny punktowej dla kryteriów pierwszeństwa oraz dodatkowych kryteriów pierwszeństwa, wysokość kaucji zabezpieczającej i wysokość partycypacji dla lokali mieszkalnych budowanych w ramach inwestycji realizowanej przez SIM KZN Mazowsze Centrum Sp. z o.o. z siedzibą w Wieliszewie.

2. Użyte w zasadach określenia oznaczają:

- 1) ustawa – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 20 lipca 2018 roku o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania (Dz. U. z 2021 r. poz. 2158 z późn. zm.);
- 2) ustawa o SIM – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz. U. z 2023 r. poz. 790);
- 3) ustawę o finansowym wsparciu – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (Dz. U. z 2023 r. poz. 788);
- 4) Gmina – należy przez to rozumieć Gminę Wieliszew;
- 5) Urząd Gminy – Urząd Gminy Wieliszew przy Krzysztofa Kamila Baczyńskiego 1, 05-135 Wieliszew,
- 6) Inwestor – należy przez to rozumieć Społeczną Inicjatywę Mieszkaniową KZN Mazowsze Centrum Sp. z o.o. z siedzibą w Wieliszewie;
- 7) Wnioskodawca – należy przez to rozumieć osobę składającą wniosek o najem lokalu mieszkalnego wybudowanego przez Inwestora;
- 8) kryterium pierwszeństwa – należy przez to rozumieć kryterium wyboru osób w rozumieniu art. 7a ustawy tj. posiadanie przez najemcę wkładu oszczędnościowego gromadzonego na rachunku bankowych na cele mieszkaniowe, którego imienny dowód stanowi książeczka wystawiona do dnia 23 października 1990 roku;
- 9) dodatkowe kryteria pierwszeństwa – należy przez to rozumieć kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zwarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego, określone na podstawie art. 8 ust. 2 ustawy;
- 10) dziecko – należy przez to rozumieć osobę o której mowa w art. 1a ust 3 pkt 3 ustawy o SIM w związku z treścią art. 7a ust. 1 ustawy
- 11) gospodarstwo domowe – należy przez to rozumieć gospodarstwo w rozumieniu art. 2 pkt 5 ustawy;
- 12) najemca – należy przez to rozumieć najemcę będącego stroną umowy najmu mieszkania albo podnajmu mieszkania.

Rozdział 2.

Tryb, zasady oraz warunki ubiegania się o zawarcie umowy najmu lokalu. Zasady przeprowadzania naboru wniosków

§ 2. 1. Ogłoszenie o rozpoczęciu naboru wniosków, sposobu ich składania oraz terminie składania wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego, jak również formularze wniosków zostaną opublikowane w siedzibie na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Wieliszew oraz na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Wieliszew.

2. Formularze wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego udostępnione zostaną na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Wieliszew oraz w formie papierowej dostępnej w siedzibie Urzędu Gminy.

3. Wnioskodawca składa wniosek zgodnie z zasadami wskazanymi w ogłoszeniu o naborze wraz z dokumentami i oświadczeniami potwierdzającymi spełnienie kryterium pierwszeństwa oraz dodatkowych kryteriów pierwszeństwa określonych w Rozdziale III, dotyczących wszystkich osób zgłoszonych we wniosku do wspólnego zamieszkania, określonym w ogłoszeniu o naborze.

4. W przypadku nieprzedłożenia wymaganych dokumentów i oświadczeń niezbędnych do weryfikacji wniosku lub też innych formalnych braków wniosku, Urząd Gminy zawiadomi Wnioskodawcę o konieczności ich uzupełnienia i wyznaczy w tym celu odpowiedni termin na uzupełnienie.

5. Wnioski o zawarcie umowy najmu będą ewidencjonowane według kolejności wpływu z oznaczeniem daty i godziny.

6. Wniosek o zawarcie umowy najmu złożony po terminie wskazanym w ogłoszeniu nie podlega rozpatrzeniu.

7. Niezłożenie przez Wnioskodawcę wymaganych dokumentów i oświadczeń w terminie wyznaczonym przez Urząd Gminy, skutkować będzie pozostawieniem wniosku bez rozpoznania.

8. Wnioskodawca może złożyć wniosek o najem wyłącznie jednego lokalu mieszkalnego i nie może być objęty wnioskiem innej osoby. W przypadku wpływu wniosku obejmującego osobę, która została objęta wnioskiem złożonym wcześniej, rozpatrywany jest wniosek złożony jako pierwszy w ewidencji wniosków.

9. Dokumenty oraz oświadczenie, o których mowa w ust. 3, składa się pod rygorem odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia. Składający dokumenty oraz oświadczenie jest obowiązany do zawarcia w nich klauzuli o następującej treści: "Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.". Klauzula ta zastępuje pouczenie o odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.

10. O najem lokalu mieszkalnego mogą ubiegać się osoby, które spełniają warunki określone w art. 7 a Ustawy o finansowym wsparciu.

Rozdział 3.

Kryteria pierwszeństwa, dodatkowe kryteria pierwszeństwa oraz zasady przeprowadzania oceny punktowej

§ 3. 1. Ustala się kryteria pierwszeństwa i dodatkowe kryteria pierwszeństwa oraz liczbę przyznawanych im punktów. Osoby, zakwalifikowane do zawarcia umowy, podlegają ocenie punktowej zgodnie z kryterium pierwszeństwa oraz dodatkowymi kryteriami pierwszeństwa.

- 1) Kryterium pierwszeństwa, jakim jest posiadanie przez Wnioskodawcę wkładu oszczędnościowego gromadzonego na rachunku bankowym na cele mieszkaniowe, którego imienny dowód stanowi książeczka mieszkaniowa wystawiona do dnia 23 października 1990 r. przyznaje się 5 punktów.
- 2) Ustala się dodatkowe kryteria pierwszeństwa oraz przyznaje się im liczbę punktów zgodnie z poniższą tabelą:

Kryterium pierwszeństwa i dodatkowe kryteria pierwszeństwa	Liczba przyznawanych punktów - propozycja
żadna osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego nie była i nie jest właścicielem budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego oraz nie przysługiwało i nie przysługuje jej spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, którego przedmiotem był lub jest lokal mieszkalny lub dom jednorodzinny, oraz nie jest właścicielem lub współwłaścicielem budynku, jeżeli jego udział w przypadku zniesienia współwłasności obejmowałby co najmniej jeden lokal mieszkalny;	12
osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego jest najemcą lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, który zobowiązuje się do rozwiązania umowy najmu i opróżnienia tego lokalu w terminie miesiąca od dnia zawarcia umowy najmu mieszkania przez najemcę;	9
W skład gospodarstwa domowego wchodzi co najmniej jedna osoba, która za ostatni rok podatkowy rozliczyła podatek dochodowy (PIT) w US Legionowo i jako miejsce zamieszkania wskazała Gminę Wieliszew	16
W skład gospodarstwa domowego wchodzi co najmniej jedna osoba, która została zakwalifikowana do najmu socjalnego lokalu lub komunalnego z zasobu mieszkaniowego Gminy Wieliszew	5
W skład gospodarstwa domowego wchodzi co najmniej jedna osoba, która nie ukończyła 16 lat i legitymuje się orzeczeniem o niepełnosprawności określonym w ustawie z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 573).	11
W skład gospodarstwa domowego wchodzi co najmniej jedna osoba wykonująca czynnie zawód medyczny, nauczyciel lub wykładowca akademicki.	11
W skład gospodarstwa domowego wchodzi co najmniej jedno dziecko	11
W skład gospodarstwa domowego wchodzi osoba pełnoletnia, która nie ukończyła 27 roku życia.	12
W skład gospodarstwa domowego wchodzi osoba powyżej 65 roku życia.	8
Osoba, która udokumentuje fakt zamieszkiwania na terenie Gminy Wieliszew trwającego nieprzerwanie 5 lat do dnia złożenia wniosku o najem nowych lokali. Zamieszkiwanie można udokumentować poprzez posiadanie zameldowania na pobyt stały lub czasowy na terenie Gminy. Jeżeli wnioskodawca nie posiada takiego meldunku, zamieszkiwanie na terenie gminy można udokumentować również na podstawie innych dokumentów dostępnych wnioskodawcy	15
Osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego ma status repatrianta	8
W skład gospodarstwa wchodzi osoba usamodzielniana opuszczająca pieczę zastępczą, rodzinę zastępczą, rodzinny dom dziecka, placówkę opiekuńczo-wychowawczą lub placówkę opiekuńczo – terapeutyczną	11
Osoba, która zadeklaruje przystąpienie do zawarcia umowy o partycypacji w kosztach budowy lokalu	13

2. Uwzględnienie w procesie naboru kryteriów określonych w ust. 1 pkt 1 i 2 wymaga dołączenia przez Wnioskodawcę do wniosku o zawarcie umowy najmu, dokumentów lub oświadczeń potwierdzających ich spełnienie. Wykazanie spełnienia kryteriów spoczywa na Wnioskodawcy.

Rozdział 4.

Maksymalna wysokość kaucji zabezpieczającej

§ 4. 1. Potwierdzeniem zdolności czynszowej najemcy będzie wpłacenie kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu.

2. Wysokość obowiązującej kaucji zabezpieczającej umowę najmu stanowi 12-krotność miesięcznego czynszu za dany lokal obliczonego według stawki czynszu obowiązującej w dniu zawarcia umowy najmu.

3. Wysokość kaucja zostanie obliczona przed zawarciem umowy najmu.

Przewodniczący Rady Gminy
Wieliszew

Marcin Fabisiak

Uzasadnienie

Przedstawione zasady będą mieć zastosowanie przy naborze wniosków o najem lokali mieszkalnych zrealizowanych przez Społeczną Inicjatywę Mieszkaniową KZN Mazowsze Centrum Sp. z o.o.

Jednym z głównych celów działalności Spółki jest budowanie domów mieszkalnych oraz ich eksploatacja na zasadach najmu zgodnie z przepisami ustawy i SIM.

Mieszkanie na wynajem w systemie SIM to oferta skierowana do rodzin o średnich dochodach, które przekraczają limit pozwalający ubiegać się o mieszkanie komunalne z zasobu gminnego, lecz jednocześnie nie posiadają zdolności kredytowej lub nie zamierzają zaciągać długoterminowego zobowiązania w banku. W celu realizacji tego zadania istnieje konieczność uchwalenia przez radę gminy szczegółowych kryteriów przydziału lokali mieszkalnych w ramach inwestycji, jak również warunki i zasady naboru.

Przewodniczący Rady Gminy Wieliszew

Marcin Fabisiak